

# Determinación de la muestra de mercado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

---



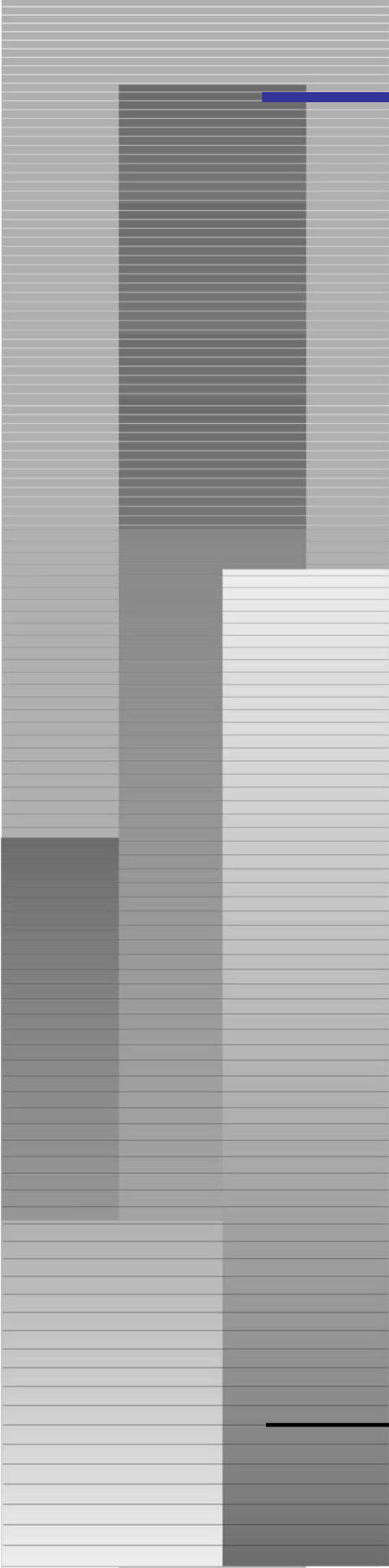
Universitat Politècnica de Catalunya

---

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



28 DE MAYO DE 2018



## Determinación de la muestra de mercado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

---

### Autor:

---

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecto.

\* Este documento se ha realizado en el marco del trabajo dirigido por el **Dr. Carlos Marmolejo Duarte**, consistente en la realización de un Estudio de mercado del uso Hotelero-Residencial del ámbito de mercado del Plan Parcial de Bellver. En éste se explican las tipologías inmobiliarias que se utilizan en el desarrollo de un estudio de mercado del ámbito en torno al Plan Parcial de Bellver, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana.

Universidad Politécnica de Cataluña

---

Centro de Política de Suelo y Valoraciones

28 DE MAYO DE 2018

## **Determinación de la muestra de mercado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar**

### **Índice de contenidos**

<b>1. Resumen.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Antecedentes.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Objetivos .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Tipologías inmobiliarias estudiadas .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Tipologías inmobiliarias estudiadas .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Variables recogidas en el estudio .....</b>	<b>3</b>
<b>7. Fuentes de información.....</b>	<b>6</b>
<b>8. Proceso de búsqueda .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Observaciones acerca de la muestra final .....</b>	<b>8</b>

## **Determinación de la muestra de mercado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar**

### **1. Resumen**

En este documento se explican las tipologías inmobiliarias que se utilizan en el desarrollo de un estudio de mercado del ámbito en torno al Plan Parcial de Bellver, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana.

La determinación del ámbito en el que se realiza el análisis de las tipologías inmobiliarias explicadas ha sido previamente definido en base a los siguientes criterios: 1) la posición de la parcela en relación a su entorno natural y urbanizado, 2) su distancia al núcleo urbano y comunicación con los municipios de Oropesa del Mar y Benicàssim, 3) la trama urbana consolidada por la urbanización y por la edificación, 4) la proximidad a la línea de costa (aunque se ha considerado conveniente explorar una segunda franja de costa y no sólo la primera), y 5) la localización de los establecimientos de alojamiento turístico, identificando su tipología, introduciendo de esta manera la perspectiva inmobiliaria.

### **2. Antecedentes**

Este trabajo hace parte de un documento mayor, que tiene la finalidad de realizar un estudio de mercado sobre el uso hotelero-residencial del ámbito del Plan Parcial de Bellver, que se utiliza como uno, entre otros tantos, de los datos a considerar para realizar la valoración del suelo urbano pendiente de edificar, sin licencia de obras, de las parcelas urbanas ubicadas en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, que forman parte de dicho plan parcial.

### **3. Objetivos**

El objetivo específico de este documento es explicar en detalle la definición de las tipologías inmobiliarias estudiadas y los criterios de selección de los casos, para la realización del estudio de mercado en torno al Plan Parcial de Bellver, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana.

### **4. Tipologías inmobiliarias estudiadas**

Se considera que los productos inmobiliarios que se deben incluir del estudio de mercado son los inmuebles destinados a alojamientos de las tipologías siguientes:

- Apartamentos turísticos o complejos de departamentos con servicios (recepción, zonas comunes, etc.) y equipamientos claramente orientados al sector turístico (parking, piscina, pistas deportivas, etc.), y
- Hoteles; de todas las categorías, así como hostales (o pensiones) y hostels.

## **5. Tipologías inmobiliarias estudiadas**

En relación a los apartamentos, es importante aclarar que se consideran solo los inmuebles enteros que se explotan bajo la tipología de apartamento turístico, y especialmente que cuentan con los servicios indicados y bien localizados.

Por ello son recogidos todos los apartamentos individuales o paquetes de apartamentos, en una comunidad de vecinos claramente situados en una primera (o segunda) línea de mar, con piscina y otros de los servicios indicados.

Por su parte, una vivienda familiar en una comunidad de vecinos que se alquila como apartamento turístico, pero sin servicios, no entra dentro del ámbito de interés (fundamentalmente porque su tipología inmobiliaria se aleja de la que podría emerger de las parcelas a valorar), así como tampoco aquellas en localizaciones alejadas de la primera o segunda línea de mar. Por su parte tampoco se consideran las viviendas unifamiliares aisladas.

## **6. Variables recogidas en el estudio**

Inicialmente se plantea elaborar una base con características diferenciadas, según el tipo de establecimiento, pero en función de las primeras búsquedas y del volumen global de la muestra, se desarrolla una única base con características unificadas, que se completan y analizan o no, según corresponda.

Finalmente las características que se han recogido, además código identificador propio de cada muestra, se concentran en los siguientes apartados:

- **Identificación del establecimiento,**
- **Valoración cualitativa y cuantitativa,**
- **Servicios y costes adicionales,**
- **superficies de las habitaciones o apartamentos, según corresponda,**
- **Precios de habitación para temporada baja (según capacidad de personas),**
- **Precios de habitación para temporada baja (según capacidad de personas), y**
- **Otros,**

Respecto de la identificación del establecimiento se incluyen los siguientes campos de información:

- **Nombre,** descriptor en el que se indica el nombre del establecimiento o el título de la oferta publicitada.
- **Dirección,** descriptor que incluye la dirección completa publicitada, con la corrección y unificación de formato requerida (que posteriormente ayuda para encontrar y verificar las duplicidades y definir los descartes de casos).

- **Municipio**, Oropesa del mar o Benicàssim.
- **Zona**, Benicàssim (1) y Oropesa (2), sin embargo en ambos casos se diferencia entre 1 y 2, en función de su localización en primera línea mar o más alejada; 1A, 1B, 2A i 2B.
- **Dist. Playa**, numérico de la distancia a la playa en metros, según se informa en la web. En los casos en que no se dispone se realiza la aproximación, mediante la medición geográfica sobre el plano.
- **Tipo**, descriptor; hotel (H), hostel (Hos), apartamento (A) o residencial (R). No se encontraron casos del último tipo.
- **Estr.**, numérico, en el que se indican las estrellas para el caso de los hoteles. Sin perjuicio de ello, en uno de los hostales encontrados se indicaba que tenía dos estrellas, por lo que también se completó este campo.
- **Tipo arquitectónico**, descriptor de la edificación en base a los siguientes casos; “Aislado singular”, “Edificio aislado”, “Condominio baja altura”, “Condominio en altura” y “Entre medianeras”.

Además se requieren los siguientes dos campos, para generar la base geográfica cartográfica de los puntos con la localización de las ofertas. Estos son obtenidos desde las coordenadas geográficas de la dirección, desde *Google Maps*:

- **COORDX**, numérica decimal.
- **COORDY**, numérica decimal.

Respecto de la valoración cualitativa y cuantitativa, se recogen los tres primeros aspectos cualitativos y los dos últimos cuantitativos:

- **Estado/estilo z. comunes**, descriptor de las zonas comunes con los siguientes valores; “Sencillo”, “Medio”, “Clásico” y “Moderno”.
- **Calidad mobiliario dormitorios**, descriptor del mobiliario de las habitaciones con los siguientes valores; “Sencilla”, “Media” y “Alta”.
- **General (dist. centro/acabados, etc.)**, descriptor de las características generales del establecimiento con los siguientes valores; “Deficiente”, “Regular”, “Buena” y “Excelente”.
- **Puntuación ubicación**, numérico con la valoración de la ubicación del establecimiento, obtenido de la oferta publicitada.
- **Puntuación Booking**, numérico con la valoración general del establecimiento, obtenido de la oferta publicitada.

Si bien estos dos últimos recogen la valoración de calidad definida por los usuarios, al tratarse de valores numéricos se consideran cuantitativos.

Respecto de los servicios, se trabaja con las siguientes variables de carácter binario 0 - 1, todas indicativas de si el establecimiento cuenta o no con el servicio especificado:

- **Baño privado,**
- **Ropa cama incluida,**
- **Cuarto maletas incluido,**
- **Consignas,**
- **Desayuno incluido,**
- **A/C,**
- **Calefacción,**
- **Wifi gratis,**
- **Accesible silla ruedas,**
- **Ascensor,**
- **Alquiler bicicletas,**

- Bar,
- Restaurante/cafetería,
- Lavandería,
- Jardines / terraza,
- Piscina,
- Solarium,
- Gimnasio,
- Pistas deportivas,
- Parking.

Además, en los casos de que el servicio puede ser opcional y tenga este coste, se incluyen el valor de estos costes adicionales. En este caso, los campos son numéricos, indicando el coste en euros por día:

- Desayuno,
- Parking.

En el caso de las superficies de las habitaciones, se consideran campos numéricos que se completan o no en función de que el establecimiento disponga o no de oferta habitaciones, según los números de ocupación siguientes:

- 1 persona,
- 2 personas,
- 3 personas,
- 4 personas,
- 5 personas,
- 6 personas,
- 8 personas.

Los casos de habitaciones para 1, 2 y 3 personas se refieren básicamente a hoteles, por su parte el de cuatro personas existe tanto en hoteles como en apartamentos y los de mayor capacidad 5 o más, normalmente se refieren a los apartamentos.

En el caso de la información de los precios de “temporada baja” y “temporada alta” se duplica la misma Estructura de variables, el primer campo es para indicar la fecha de entrada de la pernoctación y los campos siguientes numéricos, para indicar el precio en euros diarios según el número de personas de la ocupación, en correspondencia con las ofertas existentes en los campos de superficie:

- Fecha,
- 1 persona,
- 2 personas,
- 3 personas,
- 4 personas,
- 5 personas,
- 6 personas,
- 8 personas.

Además, para el caso de los apartamentos se incluye, también en ambas temporadas un campo específicos numéricos decimal para indicar el precio en euros por metro cuadrado noche del caso.

- Euros/m2/noche.

Finalmente en se agregan dos campos en el apartado de Otros:

- **Enlace,** y
- **Notas.**

En el primero de ellos se incluye la URL con el vínculo a la oferta del establecimiento, y el segundo es un descriptor para indicar particularidades del caso, como por ejemplo si se trata de un “Apartamento privado individual en edificio en primera o segunda línea de mar, con piscina y/o servicios”, etc.

## **7. Fuentes de información**

La principal fuente de información fue el portal de búsqueda de hoteles en el portal especializado *Booking* (<https://www.booking.com>). Sin perjuicio de ello, también se revisaron otros portales como:

- *Hundredrooms* (<https://www.hundredrooms.com>),
- *Hostelbookers* (<https://es.hostelbookers.com>), y
- *Apartum* (<https://www.apartum.com/en>).

Se excluye expresamente el portal *Airbnb* (<https://www.airbnb.es>), que se centra en alojamientos que o bien no son apartamentos turísticos legales o bien carecen de las características tipológicas y de servicios propios de los apartamentos de cierta calidad de playa, con los servicios y equipamientos, previamente indicados.

## **8. Proceso de búsqueda**

La búsqueda inicial en *Booking*, sin ningún tipo de filtro, sólo considerando el municipio y la fecha de entrada de temporada baja, entregaba 128 resultados; 31 en *Benicàssim* y 97 en *Oropesa del Mar*.

Esta primera selección requirió ingresar a cada oferta y hacer la evaluación individual, para realizar los descartes, según la definición tipológica previamente indicada. Hecho esto se descartan en primera instancia (además del camping existente), todos los pisos turísticos individuales en comunidades de vecinos que no cuentan con servicios como piscina, terrazas, zonas verdes, etc., así como aquellos que teniendo alguno de estos servicios, no se encuentran ni en primera ni segunda línea de mar, algunos de ellos incluso fuera de la trama urbana.

A efectos de obtener los precios de pernoctación por noche, se ha trabajado con dos muestras temporales para cada caso, representativas de las temporadas “baja” y “alta”, procurando además excluir fechas de picos de demanda por puentes o fiestas nacionales o autonómicas destacadas. En general la “temporada alta” en España se sitúa durante los meses de julio, agosto y septiembre, además de la Semana Santa, el periodo de Navidad y los puentes nacionales<sup>1</sup> y todo el resto del año se considera como “temporada baja.”

---

<sup>1</sup> 1 de mayo, 12 de octubre, 1 de noviembre, 6 y 8 de diciembre.



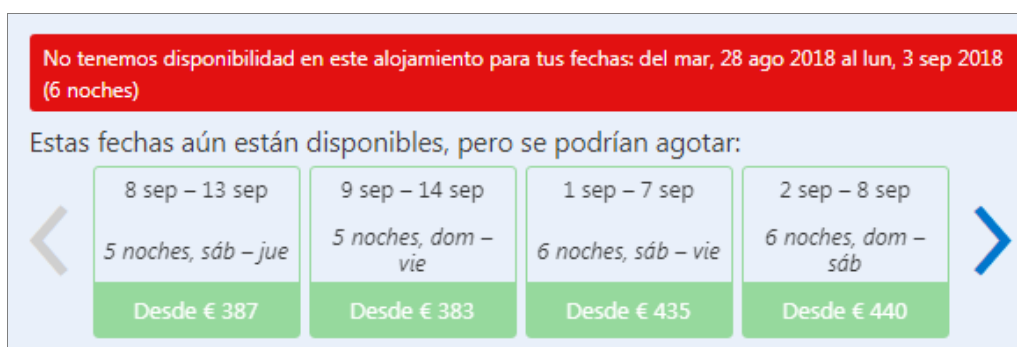
El criterio de búsqueda en ambas temporadas, se planteó intentando encontrar la fecha más próxima posible a la realización del estudio, a fin de obtener precios ajustados a la situación actual. En este sentido, para la temporada baja se realizaron búsquedas a partir del lunes 14 de mayo de 2018 y sólo en un caso se debió realizar a partir del 15 de mayo, porque con la búsqueda a partir del 14 no se obtenían resultados. Es importante destacar que estas fechas son anteriores a dos fiestas destacadas en la provincia de Castellón, como son *San Isidro* (19 de mayo) y las *Fiestas de Santa Quiteria* (entre el 18 y el 27 de mayo) que se celebran respectivamente en *Almanzora* y *Peñíscola*, dos municipios muy próximos *Oropesa del Mar*.

Por su parte, para el caso de la “temporada alta” se realizaron las primeras búsquedas, a mediados de agosto, resultando que en muchos casos no había disponibilidad, presumiblemente peor al sobre demanda de la festividad del 15 de agosto. Por ello, se decidió realizar la búsqueda durante la segunda quincena del mes y la gran mayoría de los resultados obtenidos son a partir del 28 de agosto, a excepción de cuatro durante los últimos días de julio y dos los primeros días de septiembre.

En todos los casos se realizó, inicialmente, una primera búsqueda en *Booking* para una única noche pero, en el caso de los apartamentos turísticos, muchas veces indicaba “no tenemos disponibilidad en nuestra página web para este alojamiento entre...”

Al haberse repetido esta situación anterior, se realizaron búsquedas de tres o cuatro noches, pero en algunos caso ocurría lo mismo. Sin embargo, al realizar búsquedas de 5, 6 o 7 noches, a pesar de indicar que en algunos casos la búsqueda indicaba “no tenemos disponibilidad para tus fechas:...”, el sistema proponía fechas alternativas, como se muestra en la figura siguiente:

**Figura 1. Propuestas de estadas de cinco o seis noches en apartamentos**



Fuente: <http://www.booking.com>

En algunos casos, además estas propuestas alternativas se iniciaban en el día anterior al día de entrada que se había introducido en la búsqueda, pero eran por más días. Esto permitió verificar que, en muchos casos, los apartamentos turísticos no permiten alojamientos por periodos de menos de cinco días o una semana.

Por esta situación previa, en algunos casos y, muy especialmente en el caso de los apartamentos, la búsqueda se realizó por periodos de 5, 6 o 7 días, por lo que el precio resultante encontrado era por el total de noches. Por ejemplo, como se indica en la figura

siguiente, “Precio para 6 noches”. Por ello al incorporar el precio a la base de datos, no se ingresaba este, sino el “Precio medio por noche”, obtenido directamente desde la propia web, como también se indica en la figura siguiente.

Figura 2. Ejemplo de resultado con el Precio para 6 noches y el Precio medio por noche

Capacidad	Precio para 6 noches	Tus opciones	Seleccionar apartamento
	€ 598,62	• Precio bajo (no se reembolsa el 	0 ▼
<div> <div>Precio medio por noche:</div> <div>€ 99,77</div> </div> <div> <div>Nº noches:</div> <div>× 6</div> </div> <hr/> <div> <div>Precio:</div> <div>€ 598,62</div> </div> <div> <div>• Precio bajo (no se reembolsa el dinero)</div> </div>			

Fuente: <http://www.booking.com>

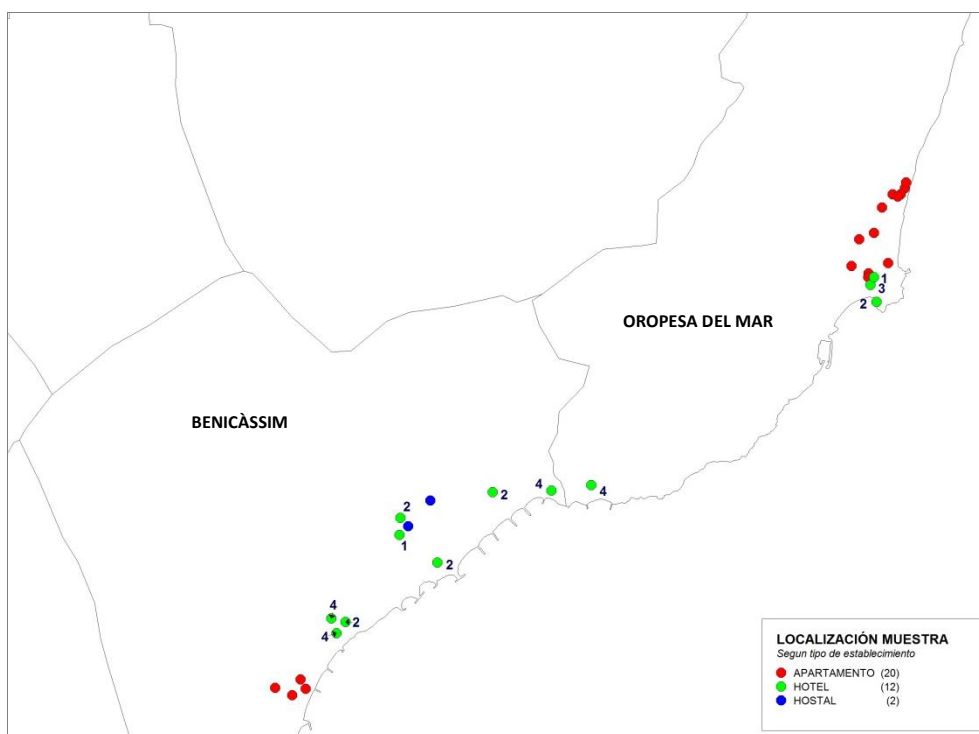
Una vez finalizada la búsqueda en *Booking* se realizara una primera verificación de los casos para evitar duplicidades, debiendo eliminarse cinco casos, alcanzando un total de 23. Posteriormente se realizan búsquedas en los otros portales indicados, pero no en todos ellos con buenos resultados. Por ejemplo, en el caso de *Hostelbookers* no hay casos para Oropesa del Mar, pero sí para Benicàssim, pero todas duplicidades respecto de ofertas de *Booking*. Por su parte, en el portal de *Hundredroom*, que reúne ofertas de diversos portales, se encontraron 57 casos, de los cuales, muchos de ellos desde la web de *Airbnb*, por lo que no se incluyeron y muchos desde la propia web de *Booking*.

En estos últimos casos se realizaba una verificación para determinar si ya se había encontrado o no. Además de estos, arrojaba casos de *TripAdvisor* y de *Rentalia*, muchos de ellos duplicados con los casos obtenidos desde *Booking*. En muchos de los casos obtenidos desde *Rentalia*, en que se detectó una duplicidad con casos de *Booking*, esta segunda oferta ha servido para completar algunos datos que no se habían encontrado en la oferta inicial.

## 9. Observaciones acerca de la muestra final

Después de realizadas todas las selecciones, aplicados los filtros y eliminadas las duplicidades detectadas, la muestra final alcanza los 34 casos; 17 de ellos en *Oropesa del Mar* y 17 en *Benicàssim*, 20 de los cuales apartamentos turísticos, 12 hoteles y 2 hostales, distribuidos según se muestra en el Plano siguiente.

Plano 1. Localización de la muestra según tipo de establecimiento (y estrellas)



Fuente: Elaboración propia en base a los resultados obtenidos.

De los 20 apartamentos, 13 están en Oropesa y solo 7 en Benicàssim, mientras que en el caso de los hoteles esa situación se invierte. De los 12 encontrados, solo 4 están en *Oropesa del Mar* y los 8 restantes en *Benicàssim*.

Respecto de los hoteles es destacable el hecho que (de la muestra seleccionada) los de cuatro estrellas se sitúan, en general, más próximos a la costa y en Benicàssim.<sup>2</sup> Asimismo, que dos de ellos son los más próximos a las parcelas objetos de la valoración.

<sup>2</sup> En este sentido es destacable que durante la búsqueda realizada por Municipio, el *Hotel Jardín de Bellver* (de cuatro estrellas), a pesar de estar situado en *Oropesa del Mar*, por el hecho de estar muy próximo al límite municipal, en el continuo urbano de *Benicàssim*, se ha encontrado comercializado en su término municipal. Por ello tanto en la base de datos, como en la ficha se indica *Benicàssim*.